Nuova Associazione Torre delle Stelle

Piazza degli Alpini, 5, Cagliari-Pirri

www.torredellestelle.blog.tiscali.it

ass.torredellestelle@gmail.com

cell:3294962436

Ai Consiglieri Comunali
Giulio Lobina – Presidente,
Marco Asuni – vice Presidente,
Antonello Cocco, Fabrizio Pedditzi,
Paolo Flavio Zedda,
COMPONENTI 1^ C.C.P.
All'Ing. Silvia Serra
Al Geom. Paolo Monni

e p.c. ***Al Sindaco***
Maria Barbara Pusceddu
Al ***Presidente del Consiglio Comunale*** *Giovanni Cocco*
Ai ***Capigruppo Consiliari***
Antonello Cocco, Francesco Orrù, Gianluigi, Corda, Paride Casula, Giovanni Cocco, Massimiliano Mallocci, Massimo Lebiu, Paolo Flavio Zedda, Giulio Lobina, Salvatore Podda

Alla ***Giunta Comunale***
Maria Barbara Pusceddu, Alessandro Orrù, Roberto Demontis, Giuseppe Floris, Massimo Leoni, Franco Matta, Giuseppe Melis, Andrea Orrù

Osservazioni e istanze della Nuova Associazione Torre delle Stelle relativamente a Torre delle Stelle-Sinnai

Accogliendo le richieste, le sollecitazioni e le proposte di soci, residenti e frequentatori della località, la Nuova Associazione Torre delle Stelle ha predisposto il presente documento, con il quale intende portare all'attenzione della 1° Commissione di Controllo e Garanzia e dell'Amministrazione Comunale di Sinnai i problemi di Torre delle Stelle-Sinnai e le istanze per una loro risoluzione o positiva gestione.

***

1) **I DATI OGGETTIVI**

1.1) L'edificazione di Torre delle Stelle fu realizzata, a partire dal 1974, come zona B di completamento, come da delibera di GM 172/1974, ratificata dalla delibera di CC 103/1974.

Dette delibere, rifacendosi alla legge 1150-1942, preordinavano il rilascio delle licenze edilizie alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria (OOUU) oppure al versamento del corrispettivo valore al Comune. Con il decreto 64 del 24/7/1974 la Regione approvò quella zonizzazione urbanistica.

1.2) Nel 1984 la Regione approvò lo studio di disciplina delle zone F del Comune di Sinnai, che riguardava anche Torre delle Stelle-Sinnai e Solanas

1.3) Nel 1992 il TAR, con la sentenza 502-1992 su ricorso della Società Capo Boi srl, annullò lo Studio di Disciplina delle zone F perché aveva surrettiziamente cambiato il Piano di Fabbricazione modificando la destinazione di ampie aree costiere.

1.4) Nel momento in cui cadeva lo Studio di Disciplina delle zone F, l'edificazione di TdS-Sinnai era in gran parte completata (il 95% circa dei lotti disponibili era già edificato), così come l'urbanizzazione primaria (reticolo stradale, completo e soggetto a uso pubblico già da almeno 20 anni, rete idrica, parte dell'illuminazione pubblica), realizzata in gran parte dalla Società Immobiliare Torre delle Stelle contestualmente all'urbanizzazione del territorio ricadente in Comune di Maracalagonis (lottizzazioni convenzionate).

1.5) L' annullamento dello Studio di Disciplina delle zone F è stato il presupposto su cui il Comune di Sinnai ha motivato il blocco delle nuove concessioni edilizie, come specificato nelle NTA del PUC del 2001 (art. 38).

1.6) Nell'ottobre del 2011 risulta esser stata rilasciata una concessione edilizia per la costruzione di una nuova abitazione a Torre delle Stelle-Sinnai (conc. 163-2011).

1.7) La rete stradale, il parcheggio di Genn'e Mari e quello "dei campi" sono pacificamente e notoriamente soggetti ad uso pubblico ultra-ventennale. L'uso pubblico ultra-ventennale comporta il passaggio dei sedimi al patrimonio comunale a titolo originario (per usucapione).

1.8) Le questioni relative alla viabilità stradale, al servizio idrico e all'illuminazione pubblica attengono alla pubblica incolumità e all'igiene e salute pubblica, la cui tutela è demandata, innanzitutto, all'ente locale.

1.9) Il Comune di Sinnai incassa da Torre delle Stelle più che da ogni altro distretto del suo territorio in proporzione all'estensione, per il fatto che si tratta in gran parte di seconde case da cui negli ultimi 20 anni ha incassato l'ICI all'aliquota quasi massima (6,5 per mille). L'IMU ha ora raddoppiato il prelievo tributario. Si può stimare che, in totale, Torre delle Stelle ha versato nelle casse comunali di Sinnai circa 2 milioni di Euro in 20 anni (100mila Euro l'anno, 200mila dal 2012).

2) LA POSIZIONE DELLA NUOVA ASSOCIAZIONE TORRE DELLE STELLE

A parere della Nuova Associazione Torre delle Stelle, sul Comune di Sinnai grava l'obbligo urgente di prendersi subito in carico strade, illuminazione pubblica e rete idrica di Torre delle Stelle-Sinnai (o meglio, cessione al Servizio Idrico Integrato).

Per una serie di autonomi e concorrenti motivi, che si illustrano a seguire.

2.1) Combinato disposto di uso pubblico e attinenza a questioni di pubblica incolumità e igiene pubblica.

Il combinato disposto dell'uso pubblico, pacifico e notorio che si protrae da almeno 30 anni, e dell'attinenza a questioni di pubblica incolumità e igiene pubblica delle OOUU (viabilità, rete idrica e illuminazione pubblica), da un lato permette (uso pubblico[1]) e dall'altro impone (incolumità

---

[1] "*Per giurisprudenza pacifica l'acquisto della natura demaniale da parte di una strada privata presuppone da un lato l'intervento di un atto (convenzione, espropriazione) o fatto (usucapione) idoneo a trasferirne la proprietà alla p.a., dall'altro che la stessa Amministrazione abbia effettivamente adibito la stessa all'uso pubblico (cfr. Consiglio Stato , sez.V, 24 maggio 2007, n. 2618 ; Cassazione civile , sez. II, 10 ottobre 2000, n.13485).*

pubblica[2]) al Comune di assumere fin da subito la gestione di strade, rete idrica e illuminazione pubblica.
L'uso pubblico da tempo immemorabile consente all'Amministrazione di rivendicare pacificamente la proprietà dei sedimi; la necessità di tutelare la pubblica incolumità e l'igiene pubblica, glielo impongono.
L'atto amministrativo che si reputa necessario è una delibera di consiglio comunale di acquisizione (per usucapione) e di presa in carico. Una volta trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio, essa fa titolo e può essere trascritta.

2.2) Obbligo tassativo di legge di acquisizione comunale delle opere di urbanizzazione se l'edificazione è avvenuta legittimamente

L'edificazione di Genn'e Mari è stata completata sotto la vigenza delle due delibere di cui al punto 1. I titolari delle licenze edilizie o il loro dante causa (Immobiliare Torre delle Stelle), come imposto dalla delibere predette, hanno realizzato le richieste opere di urbanizzazione (strade, rete idrica, illuminazione pubblica, quest'ultima successivamente integrata in qualche strada dai singoli lottisti a spese loro) contestualmente a quelle della lottizzazione convenzionata "Torre delle Stelle" (Maracalagonis). Dunque, hanno assolto il loro obbligo, come riconosciuto dal Comune nel momento in cui ha concesso loro un titolo abilitativo subordinato alla consegna al Comune delle opere di urbanizzazione.
Per questo, a nostro, avviso, è evidente l'inadempienza del Comune anche da un punto meramente urbanistico, in quanto non ha ottemperato ad un obbligo che scaturisce, prima ancora che dalla legge (L.765-1967) dai suoi stessi atti amministrativi (delibere di cui al punto 1.1 sopra).
Il fatto che oggi quelle delibere non siano più vigenti, nulla toglie rispetto alla cogenza dell'obbligo in capo al Comune di perfezionamento dell'acquisizione comunale: ciò che fa stato è l'avvenuto rilascio (con il completamento dell'edificazione del comparto) delle licenze prima prima del blocco del 1992, anno al quale ci si deve riferire nella valutazione dei reciproci obblighi tra proprietario e Comune.

Si evidenzia, inoltre, che essendo l'edificazione e l'urbanizzazione ampiamente completati non appare esserci spazio per alcun piano attuativo. Il comparto è già completamente attuato e appare assai arduo capire quale pianificazione si dovrebbe implementare con un piano attuativo, che, come noto, è necessario per stabilire le modalità con cui attuare l'urbanizzazione e l'edificazione in terreni non urbanizzati[3]. Per colmare eventuali deficit di aree a *standards* è necessario innanzitutto

---

La strada in questione, proprio perché utilizzata, da tempo immemorabile, dalla collettività per il transito, è sicuramente entrata nel patrimonio del Comune di Sinnai per usucapione, a prescindere dalla esistenza o meno di una convenzione di lottizzazione e del connesso obbligo per il lottizzante di trasferire le opere di urbanizzazione primaria all'ente locale, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150." [cfr. sent TAR Sardegna 1738-2008]

[2] Il Comune, come da giurisprudenza costante e pacifica, in ogni caso è pienamente responsabile, civilmente e penalmente, di tutto ciò che accade in aree soggette ad uso pubblico.

[3] *"La giurisprudenza ha altresì precisato che l'esigenza di un piano esecutivo (di lottizzazione o particolareggiato) quale presupposto per il rilascio della concessione edilizia si pone allorché si tratti di asservire per la prima volta un'area non ancora urbanizzata ad insediamento edilizio residenziale o produttivo mediante la costruzione di uno o più fabbricati che obiettivamente esigano, per il loro armonico raccordo col preesistente aggregato abitativo, la realizzazione o il potenziamento delle opere e dei servizi necessari a soddisfare taluni bisogni della collettività, vale*

formalizzare l'acquisizione di quelle pubbliche da almeno 20 anni: l'intera rete stradale e i due parcheggi di spiaggia e "dei campi". Appare necessario evidenziare la manifesta contraddittorietà della recente azione amministrativa del Comune di Sinnai, che, mentre da un lato denuncia la carenza di aree a *standards*, del tutto illogicamente, anziché difendere l'uso pubblico ultra-ventennale, ha autorizzato un privato a recintare proprio una di queste aree pubbliche (il parcheggio "dei campi").

3) LE RICHIESTE DELLA NUOVA ASSOCIAZIONE TORRE DELLE STELLE

Previa adozione opportuni provvedimenti amministrativi (delibere di acquisizione e presa in carico):

3.1) **Manutenzione ordinaria e straordinaria dei 3 Km scarsi di viabilità** ricadenti in territorio di Sinnai e sistemazione del parcheggio diGenn'e Mari, possibilmente unendosi all'appalto già in essere del Comune di Maracalagonis (rifacendosi magari all'Accordo Strategico Intercomunale). Si ritiene che sarebbe sufficiente un'integrazione di 10mila Euro annui per garantire un servizio di buon livello.

3.2) **Predisposizione degli atti amministrativi necessari per una rapida eliminazione dell'incompiuta della pavimentazione**, completando il tratto di circa 250 metri ricadente in territorio di Sinnai. Si stima che sarebbe stanziare nel Piano Triennale dei Lavori Pubblici una cifra intorno ai 70-80mila Euro. Si colmerebbe, in questo modo, anche l'evidente discriminazione per cui Torre delle Stelle è l'unica frazione di tutto il territorio di Sinnai a non esser neppure menzionata nel suddetto Piano.

3.3) **Manutenzione ordinaria e straordinaria, assunzione dei costi delle bollette dei circa 40 punti luce dell'illuminazione pubblica**. Si stima che 7-8mila Euro (circa 100 Euro l'anno a lampione di energia elettrica più la manutenzione) l'anno sarebbero sufficienti per un servizio di buon livello.

3.4) **Affiancamento al Comune di Maracalagonis per il passaggio della gestione del servizio idrico al Servizio Idrico Integrato** e per la predisposizione di un progetto per il rifacimento della rete idrica e la realizzazione di una rete fognaria (in modo da poter accedere ai finanziamenti europei ad hoc).

3.5) **Sistemazione soddisfacente dell'ingresso per i disabili a Genn'e Mari**, che attualmente si presenta in condizioni poco decorose (ad es. con ampia struttura amovibile in legno dove ore sono presenti i profondi ruscellamenti transennati con brutte strutture metalliche).

3.6) **Disciplina della viabilità di accesso a Genn'e Mari, con l'apertura della via di esodo diretta alla prov. 17** (rimozione cancello, apparentemente privo di qualunque autorizzazione) e **istituzione di un servizio navetta** per evitare la congestione delle vie Sagittario e Lattea, istituendo un parcheggio di interscambio nell'area del parcheggio "dei campi" suddetta.

p. la Nuova Associazione Torre delle Stelle
Francesco Iurato

Torre delle Stelle, 25 luglio 2012

---

a dire la realizzazione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. Consiglio Stato, sez. IV, 22 maggio 2006, n. 3001)". [Sent. 2056-2007 TAR Sardegna]